



70 Nr. 1 Gesetzliches Grundpfandrecht

1. Grundsätzliches

Für Immobiliensteuern besteht ein gesetzliches Pfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht. Dieses Pfandrecht besteht auf Immobilien, die mit offenen Immobiliensteuern - Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern - in unmittelbarer Beziehung stehen. Das Grundstück haftet als Sicherheit für die Grundstückgewinnsteuer der veräussernden Person. Die erwerbende Person trägt damit das Risiko für das Steuerinkasso bei der veräussernden Person mit. Seit dem 1. Januar 2012 muss das gesetzliche Grundpfandrecht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen werden, ansonsten kann dieses nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden (s. Art. 836 Abs. 2 ZGB).

Mit dem gesetzlichen Grundpfand wird der gesamte sich aus der Veräusserung eines Grundstücks ergebende Steuerbetrag jedoch ohne allfällige Zuschläge, Verzugszinsen und allfällige Nachsteuern sichergestellt. Ein gesetzliches Pfandrecht an basellandschaftlichen Immobilien, die zu einem Nachlass gehören oder Gegenstand einer Schenkung bilden, besteht für die Erbschafts- und Schenkungssteuer ebenfalls ein gesetzliches Pfandrecht, das allen anderen Pfandrechten - auch jenem gemäss § 70 StG - vorgeht (§ 23 ESchStG).

2. Entstehung

Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch und erlischt, wenn die durch die kantonale Steuerverwaltung beantragte Löschung im Grundbuch eingetragen worden ist, sei es aufgrund des Untergangs der betreffenden Steuerforderung, sei es durch Erfüllung, Verjährung (Verwirkung) oder durch Erlass.

3. Geltendmachung

Das Pfandrecht wird entweder in der Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 151 ff. SchKG) oder durch Eingabe im Konkurs geltend gemacht.

Im Einzelnen wird dem Käufer die Geltendmachung vorangekündigt mit der Aufforderung zur Bezahlung. Es werden ihm die Faktoren (z.B. steuerbarer Grundstückgewinn) und der Steuerbetrag, welche auch in der Veranlagung des Veräusserers festgesetzt wurden, mitgeteilt bzw. eröffnet mit Rechtsmittelbelehrung und Hinweis auf das gesetzliche Pfandrecht. Das detaillierte Vorgehen und die Koordination zwischen Veranlagung und Steuerbezug sind in einer internen Anleitung geregelt.

Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- ➡ Aktennotiz Nr. AA6 Anleitung Veranlagung gesetzliches Grundpfandrecht
- ➡ Grundstückgewinnsteuer: Gesetzliches Grundpfand und Rechtsmittel, BStPra 7/2015 348-358